

**Zeitschrift:** Schweizer Spiegel  
**Herausgeber:** Guggenbühl und Huber  
**Band:** 33 (1957-1958)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Ich kaufe Bauland  
**Autor:** Brunner, Max  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1073542>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 02.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Ich kaufe

# BAULAND

von  
Dr. Max Brunner

*Dies ist der dritte Artikel des Verfassers, der als Sekretär des Hauseigentümer-Verbandes über eine jahrzehntelange Erfahrung auf diesem Gebiet verfügt.*

**W**er hätte in seinem Leben nicht schon einmal sehnsüchtig von einem eigenen Häuschen geträumt? Da werden doch – man denke an Jungverliebte! – jahrelang Pläne geschmiedet, wo dieses Häuschen hinkommen und wie es eingerichtet werden soll. Und dieses Pläne-machen bleibt tragischerweise das Schönste! Denn diese Vorfreude ist noch ungetrübt; der in Erfüllung gegangene Wunsch jedoch erweist sich später manchmal als drückende Last.

Junge Leute träumen in der Regel vom Selberbauen. Sie wollen ein Heim, das ihren eigenen Wünschen entspricht. Ältere und erfahrene Leute dagegen neigen mehr dazu, sich ein fertiges Ein- oder Mehrfamilienhaus zu kaufen; denn sie rechnen bereits mit der Miete, dem Unterhalt und der Rendite. Sie wissen wohl, daß in guten Zeiten von den Banken leicht Geld erhältlich ist, daß dieses Geld aber nicht bloß verzinst und abbezahlt werden muß, sondern daß es in schlechten Zeiten auch leicht gekündigt werden kann.

Im allgemeinen nimmt man es mit den Hypothekarschulden viel zu leicht. An der Unmöglichkeit, in einer Krise die gekündigte Hypothek zurückzahlen zu können, ist finanziell schon mancher verblutet. Es befasse sich daher jeder, der an den Kauf oder Bau eines Hauses herantritt, vorerst gründlich mit seiner Finanzierung. Ist diese nicht einwandfrei gelöst, lasse er die Finger davon. Es ist leichtsinnig, mit weniger als 25 Prozent an eigenen Mitteln ein Haus erwerben zu wollen. Und doch ist dies gang und gäbe; ja man kauft mit noch bedeutend weniger, und nicht einmal selten!

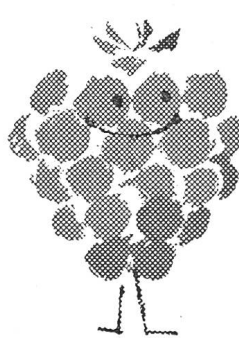
Wer selber ein Haus baut, hat den jedem in die Augen springenden Vorteil, daß er in der Wahl des Bauplatzes und der Raumeinteilung freier ist, als beim Kauf eines fertigen Hauses. Doch hat das Selberbauen auch seine Nachteile: in der Regel bringt es viel Mühe und Ärger, kommt teurer als ein fertiges Haus, und zum Schluß ist das neue Haus nicht immer so, wie man es sich vorgestellt hat. Man glaube ja nicht, daß es allen Wünschen entspreche, auch wenn es noch so genau nach den geübten Absichten gebaut worden ist. Wenn man nämlich einige Zeit, und dazu genügt schon ein Jahr, darin wohnt, würde man vielleicht einiges wieder anders machen. Man ist auch mit einem nach den persönlichsten Wünschen erbauten Haus nie ganz zufrieden, denn Wunschlos bleibt der gesunde, vorwärtsstrebende Mensch eben nie. Aber selbstverständlich: wer sich über diese Nachteile zum voraus Rechenschaft ablegt, bei dem überwiegt zuletzt doch die Freude über alle die Vorteile, die ihm und seiner Familie das selber erbaute Haus schafft.

Wer nicht viel Erfahrung besitzt, sollte beim Bauen sehr vorsichtig sein, weil er sich dabei ja doch auf andere verlassen muß. Diese andern aber sind, und es ist dies ja ganz menschlich, in erster Linie auf ihren eigenen Vorteil bedacht. Egoisten sind wir alle! Selbst der Architekt preist oft genug einfach nur diejenigen Projekte, an denen des Auftraggebers Herz zu hängen scheint; er preist sie, gerade wie jeder Krämer seine eigene Ware. Hat man jedoch das Glück, einen Architekten zu finden, der nicht nur ausschließlich ein guter Geschäftsmann ist, sondern sich auch gerne die Mühe nimmt, auf die persönlichen Wünsche des Bauherrn einzugehen, so wird etwas für beide Teile, für den Architekten und für den Bauherrn, Erfreuliches zustande kommen.

Wo jemand selber bauen will, da tritt zunächst die Frage des Landkaufes an ihn heran. Die Auswahl und der Ankauf des Baugrundes ist dabei der erste Schritt zur Verwirklichung seines Bauprojektes. Dieser erste Schritt ist nun aber für vieles endgültig entscheidend und darum von großer Wichtigkeit.

Vorerst muß sich der Baulustige einmal darüber klar werden, wie er bauen will, ob freistehend, ein Doppel- oder Reihenhäuser. Denn das Bauen in sogenannter offener oder geschlossener Bebauung steht eben nicht in seinem Ermessen; darüber entscheiden die Ge-

Beeren  
lieben  
**DAWA  
GEL**  
das moderne  
Geliermittel  
für alle  
Konfitüren




**Abgespannt?  
Übermüdet?  
Gereizt?  
Nervös?**

Nimm  
**Frauengold**



Originalflaschen zu Fr. 6.25  
und Fr. 11.45, die grosse Kurf flasche  
zu Fr. 21.50. In allen Apotheken und Drogerien.

**Empfehlenswerte Bildungsstätte**

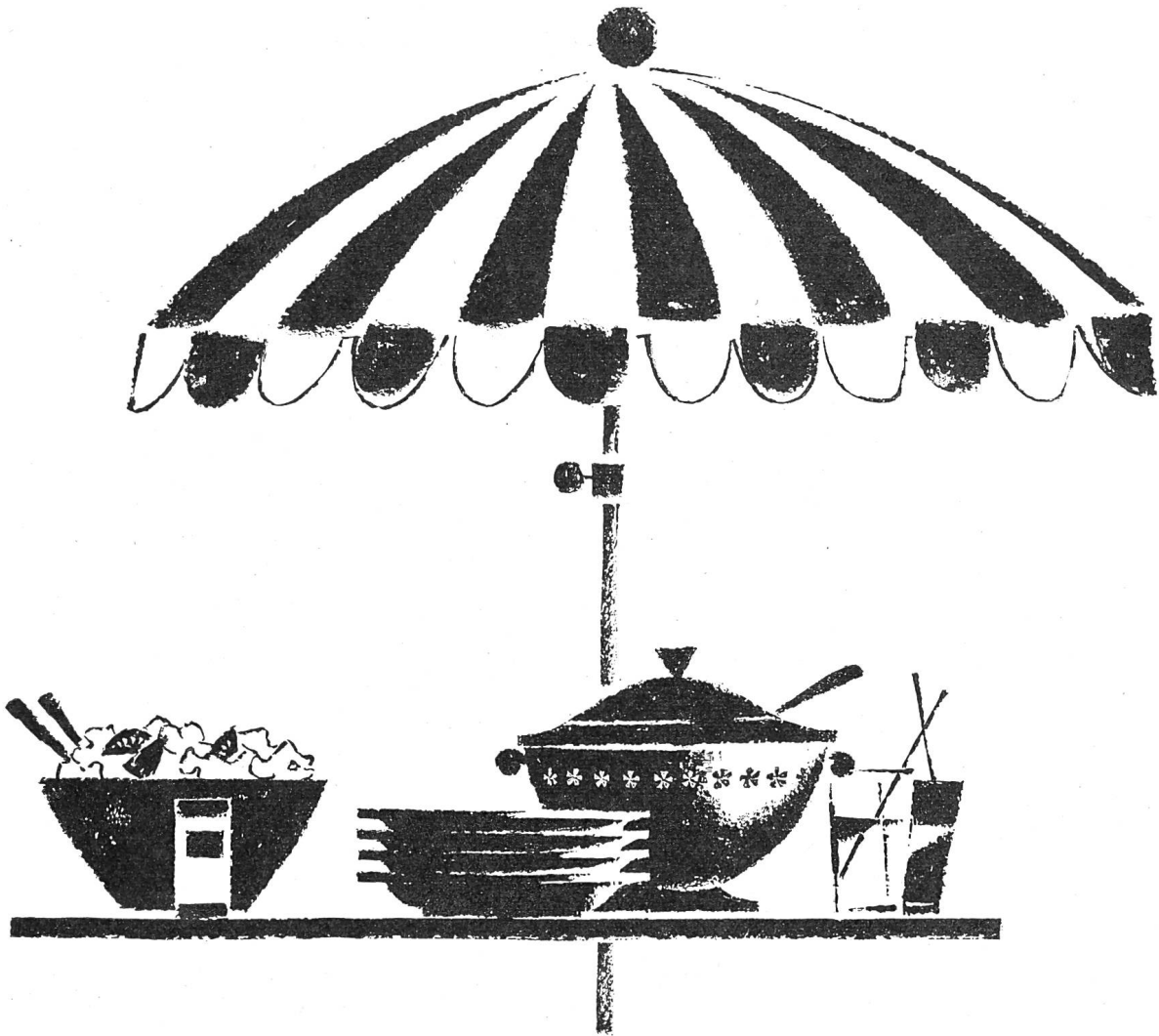
**„PRASURA“ AROSA**  
*Erholung und Ferien  
für Kinder und Jugendliche*  
Anerkannt vom Bundesamt für Sozialversicherung  
Arzt: Dr. med. H. Herwig  
Ausführliche Prospekte durch die Leiterin,  
Frau Dr. R. Lichtenhahn, Tel. (081) 3 14 13

setze und die Baubehörden. Man erkundige sich deshalb schon beizeiten an zuständiger Stelle, welche Bauweise für das in Aussicht genommene Bauland vorgeschrieben ist. Da erfährt der Baulustige, wie viel Stockwerke zulässig sind, wie es sich mit den Bau- und Niveaulinien verhält und ob weitere Straßen projektiert sind. Er erfährt ferner die genaue Größe und die genauen Grenzen des Grundstückes sowie allfällig bestehende Servituten und Hypotheken. Des weitern wird ihm klar, wie es mit dem Zufahrtsweg, mit der Wasserversorgung, der Lichtzuleitung und der Kanalisation bestellt ist.

Die Erschließung gewöhnlichen Kulturlandes kostet außerordentlich viel. Als «erschlossen» oder «baureif» gilt Land dann, wenn eine richtige Straße zu ihm führt. Nun überlege man sich aber, was eine Straße kostet! Man denke an ihr Fundament, an die darunter liegende Kanalisation, an Abzugdolen, an die Beleuchtung, an die Zuleitungen für Gas, Wasser, Elektrisch usw.! Da kostet der laufende Meter einer einfachen, nur vier Meter breiten Straße bereits 300 bis 500 Franken! (Bei der neuen Gotthardstraße kommt der Laufmeter stellenweise auf 30 000 Franken zu stehen.) Man bilde sich nicht ein, daß, nachdem man das Land gekauft hat, dann gleich die Gemeinde komme und einem eine Zufahrtsstraße erstelle! Nein, der Bauende hat sie selber, und zwar ganz auf seine Kosten, ausführen zu lassen; vorher darf er überhaupt nicht bauen. Was nützt da dem «glücklichen Besitzer» unererschlossenen Landes der billige Bodenpreis, wenn nachträglich so ungeahnt hohe Kosten für den Straßenbau zu bezahlen sind? Man bilde sich auch nicht ein, daß die anstoßenden Grundeigentümer mithelfen, diese Kosten zu tragen. Die Anstößer sind nämlich erst dann verpflichtet, einen entsprechenden Beitrag zu leisten, wenn sie die neue Straße ebenfalls benützen wollen. An diesen Umstand denken aber unerfahrene Landkäufer gewöhnlich nicht.

Wer in seinen Mitteln beschränkt ist und ohnehin weder Lust noch Zeit hat, einen größeren Garten selber zu bearbeiten, der kaufe nicht zu viel Land; er braucht das Geld sowie so für den folgenden Bau, der ja doch mit größter Wahrscheinlichkeit teurer zu stehen kommt als der Voranschlag des Architekten.

Der Fehler, daß man zu viel Land kauft, wird selten gemacht, dafür um so häufiger der entgegengesetzte: zu wenig. Man sieht daher



**Vier leichte, sommerliche:**

- Graziella (5-10 Min.)
- Napoli (5 Min.)
- Omelette (nur anbrühen)
- Tomato (5 Min.)



**Warum**

**1** sind Knorruppen leicht und sättigen auf angenehmste Weise. Kalte Plättli in Ehren – aber zum richtigen Essen werden sie erst mit einer warmen Suppe!

**2** löschen Knorruppen den Durst! Ein Teller Suppe wirkt nachhaltiger als Unmengen Wasser. Probieren Sie selbst!

**3** sind Knorruppen im Nu bereit. Es gibt ja so viel Schöneres als in der Küche stehen, vor allem im Sommer: Wandern, schwimmen, faulzen – Kräfte sammeln für Leib und Seele! Wo immer Sie den Sommer verbringen – daheim, im Ferienhäuschen oder im Zelt – Knorruppen sind die richtige Kost: Schnell gekocht und gern gegessen!

**Knorr**

erhältlich in den **USEGO**-Geschäften



nur allzu oft, wie an sonnigen, aussichtsreichen Halden im Laufe der Jahre einer dem andern vor die Nase baut, nur weil die ersten Bauenden es unterließen, für sich selber genügend Land zu sichern, und die spätern es infolge der inzwischen stark gestiegenen Bodenpreise nicht mehr vermögen, mehr Land als unbedingt nötig zu erwerben.

Im übrigen gehört gerade die Aussicht zu den vergänglichsten Dingen. Sie braucht nicht einmal direkt verbaut zu werden; sie läßt sich schon durch Bäume «in den Schatten» stellen. Die eigenen Bäume und Sträucher kann man schließlich noch zurückschneiden, diejenigen des Nachbarn aber nicht; sie wachsen: dem einen zur Freud, dem andern zum Leid. Man verlasse sich auch nicht etwa darauf, daß Bäume, die in Mißachtung der gesetzlichen Vorschriften zu nahe an der nachbarlichen Grenze stehen, beseitigt werden müssen, sobald sie einem die Aussicht verdecken oder sonstige Schaden zufügen. Nach fünf Jahren seit ihrer Anpflanzung sind sie in ihrem Bestand geschützt, Aussicht hin oder her! Auch das wird beim Kauf eines Grundstückes vielfach übersehen.

Von großer Bedeutung für die Wahl des Baugrundes ist sodann die Erdbewegung. Erdabfuhr und Erdaufschüttung oder die Errichtung einer Stützmauer kann einen Bau in starkem Maße verteuern. Man erkundige sich ferner auch nach Grundwasser, Bergdruck, Erdbeben, Gewitterseite, Ueberschwemmungsgefahr usw. Zwar läßt sich bei einem Neubau mit geringen Mehrkosten ein wasserdichter Verputz anbringen, der jegliche Feuchtigkeit fernhält. Man ermesse hieraus, wie viel Geld und Ärger einem nur schon mit einer solchen Vorkehrung, die man aber eben wissen muß, erspart bleiben kann. Nicht zuletzt sind auch die Steuerverhältnisse der betreffenden Gemeinde von Bedeutung. Doch wer denkt schon zum voraus beim Kauf des Bauplatzes an all die vielen Kleinigkeiten!

Auf jeden Fall sei man immer darauf bedacht, daß das zu erstellende Haus viel Sonne hat. Denn wo Sonne ist, leben die Menschen gesünder und fröhlicher. Ein Haus an einem Nordhang oder in einem Schattenloch kostet gleich viel zu erstellen wie ein anderes und taugt trotz alledem nicht viel. Wo keine Sonne hinkommt, wächst nicht einmal mehr vollwertiges Gras, und wo Wohnungen ohne Sonne sind, da kommt dafür der Arzt um so häufiger

## Am Sonntag Zigeunerlis...

Sie brauchen sich nicht zu verkleiden und müssen kein Huhn stehlen dazu! Sie nehmen einige Klöpfer mit zum Picnic – schlitzen sie und braten sie am Stecken im Feuer. Wenn Sie sehr viel Senf dazu nehmen... so haben Sie schon den angenehmeren Teil des Zigeunerlebens! Zum Trinken? Nun – frisches Wasser aus dem nächsten Brunnen. Vielleicht kann es auch etwas anderes sein?



Mit dem herrlich  
würzigen

Thomy's Senf



Ein froher  
Sommertag

beginnt mit dem herrlichen

### KOLLATH - Frühstück

und endet abends mit einem erfrischenden  
Birchermüesli.

Beides wird zubereitet mit den echten  
KOLLATH-Frühstück-Flocken. Diese Vollwert-  
Flocken eignen sich nämlich für alle Flocken-  
speisen.

Verlangen Sie das neue Rezeptheft im Reform-  
haus, im Lebensmittelgeschäft oder direkt bei

**E. Zwicky AG., Abt. Nahrungsmittel,  
Mülheim-Wigoltingen TG**

KOLLATH-Frühstück, Beutel à 500 g Fr. 1.35

hin. Ganz mit Recht machen deshalb Banken und Hypothekarbürgschafts-Genossenschaften bei der Schätzung des Verkehrswertes schattiger Häuser ohne weiteres einen Abzug von 10 bis 20 Prozent (als Verkehrswert bezeichnet man den voraussichtlichen Verkaufswert).

Schließlich lasse man sich beim Kauf eines Bauplatzes nicht von einer «idyllischen Baumgruppe», oder einem «romantischen Bächlein» oder dergleichen leiten; solche Dinge können schon nach kurzer Zeit verschwinden oder ihr Anblick verbaut werden.

Auch denke man immer daran, daß die eigene, anfänglich ja immer vorhandene Begeisterung eines schönen Tages verschwinden könnte, und man dann vorzieht, die bisher so verherrlichte Besitzung wieder zu verkaufen. Man wähle also den Baugrund und gestalte das Haus so, daß es leicht verkäuflich ist. Man sagt bekanntlich, und nicht ganz mit Unrecht, für den Besitzer einer Villa im Tessin gebe es eigentlich nur zwei wirklich beglückende Momente: Der erste, wenn er die Liegenschaft in seinen Besitz bekommt, und der zweite, wenn er sie wieder los wird!

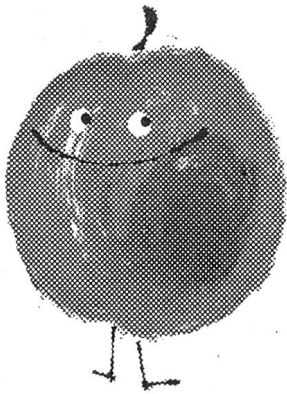
Zum Schlusse sei noch darauf hingewiesen, daß der Kaufvertrag nur gültig ist, wenn er vor dem Notar oder Grundbuchbeamten abgeschlossen wird. In der Regel sind sonst Verträge nach unserem Gesetz formlos. Ein Kaufvertrag jedoch, der ein Grundstück zum Gegenstand hat, bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. So bestimmt es Art. 216 OR. Unter Grundstücken im Sinne unseres Gesetzes versteht man in erster Linie

Liegenschaften, und unter diesen gemäß Grundbuchverordnung «jede Bodenfläche mit genügend bestimmten Grenzen».

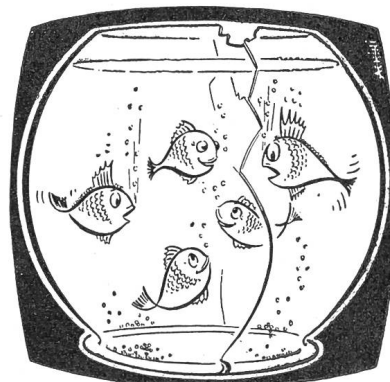
In der Regel kauft man Land, indem man es mit seinem Eigentümer besichtigt und, weil man es nicht in die Hände nehmen kann, wenigstens darauf herumspaziert. Dabei sind aber die Grenzen des Grundstückes nicht immer sichtbar, und sein Flächenmaß ist recht schwer abzuschätzen. Man kauft und verkauft jedoch fast immer ein bestimmtes Grundstück «per Quadratmeter» zu einem bestimmten Preis. Maßgebend ist nun aber nicht unfehlbar das Maß, das im Kaufvertrag steht, sondern immer dasjenige, das im Grundbuch aufgeführt ist. Da werden nicht selten in der Stube des Eigentümers Verträge schön säuberlich mit Tinte geschrieben und auch regelrecht von beiden Parteien unterzeichnet. Und jeder glaubt: Was man schwarz auf weiß besitzt, kann man getrost nach Hause tragen! Solche Verträge sind aber null und nichtig; sie erlangen, wie gesagt, erst Gültigkeit, wenn sie vom Notar öffentlich beurkundet werden.

Beim Kauf eines Grundstückes handelt es sich in der Regel um große Summen, manchmal sogar um die Ersparnisse eines ganzen Lebens. Trotzdem werden, und zwar ordnungsgemäß vor dem Notar, manchmal unsinnige Käufe abgeschlossen. Und das von Leuten, die ihr Geld Franken um Franken sauer ersparen mußten. Es ist tatsächlich für den Großteil der Menschen leichter, ein Vermögen zusammenzusparen, als es beisammenhalten zu können! Die dummen Häuserkäufe beweisen es.

Aprikosen  
lieben  
**DAWA**  
**GEL**  
das moderne  
Geliermittel  
für alle  
Konfitüren



Einer teilt's dem andern mit:  
„Verlass' dich auf Plüss-Staufer-Kitt!“



**Plüss-Staufer-Kitt**  
klebt, leimt, kittet alles